TABLE DES MATIERES

Introduction 3

Généralités 5

Qui fait quoi 9

Comment mon installation de chauffage fonctionne 35

Il y a des problèmes d'humidité dans mon appartement 45

Sources 63

INTRODUCTION

Nous tenons tout d'abord à vous souhaiter la bienvenue, en tant que nouveau(x) locataire(s) de notre société.
Nous désirons aussi vous féliciter, car nous savons, vu les conditions actuelles dans le secteur du logement social à Bruxelles, combien il est difficile d'obtenir un appartement et comme il est nécessaire de s'armer de patience.

Vous voilà donc enfin parvenu(s) à prendre place parmi nos locataires, et nous espérons par conséquent que, d'une part, vous serez satisfait(s) de la qualité de nos services, et d'autre part que vous vivrez sereinement au sein de notre communauté.

Avant d'entrer dans le vif du sujet au niveau technique, nous souhaitons effectuer ici un bref rappel quant aux rapports qui nous unissent à présent.

Nous venons en effet de signer un contrat ensemble. Ce contrat, appelé « contrat de bail » nous lie dans une relation de locataire-bailleur qui est régie par une réglementation précise comportant droits et obligations de chacune des deux parties.

Comme il nous appartient de vous fournir un logement décent vous garantissant sécurité et confort minimum, avec un loyer correspondant à vos revenus, vous devez, vous aussi respecter deux points essentiels étant à la base des bonnes relations que nous entretiendrons :

- vous devez payer votre loyer à la date prévue dans le bail,
- vous devez respecter votre voisinage (les autres locataires, le(la) concierge ou le(la) surveillant(e),…).

Ce ne sera que sur base du respect de ces principes qu'une confiance mutuelle pourra continuer.

Cet élément de base de notre relation reprécisé, nous vous laissons poursuivre votre lecture en vous souhaitant, une fois encore, la bienvenue.

GENERALITES

DROITS ET OBLIGATIONS LORS DE L'OCCUPATION DE L'APPARTEMENT ET REPARTITION DES CHARGES.

1. Lors de la remise des clés de l'appartement, un état des lieux « d'entrée » est dressé contradictoirement. C'est-à-dire en tenant compte de vos remarques et de celles du représentant de la Société.
   Cet état des lieux « d'entrée » consiste à établir un bilan de l'état de l'appartement (murs, plafonds, sols, portes, fenêtres, installations électrique et sanitaire, etc. …) mais **n'est en aucun cas une liste des travaux qui seront exécutés par la Société** (le bailleur).

2. A votre départ, un état des lieux « de sortie » est dressé contradictoirement.

3. Un décompte reprenant les éventuels dégâts locatifs sera établi le jour de l'état des lieux de « sortie », et ce en comparant l'état des lieux d'entrée avec l'état des lieux de sortie. Si ce décompte n'est pas possible le jour-même, il sera effectué dès que possible.

4. Vos droits et obligations mais également ceux de la Société sont décrits dans le contrat de bail et dans le Règlement d'Ordre Intérieur. Cette documentation technique ne se substitue pas à ces documents et ne constitue pas une nouvelle source de droit.

5. Le premier relevé des compteurs d'eau chaude ou d'eau froide et/ou des calorimètres (petit appareil de mesure collé au radiateur) sera effectué lors de l'état des lieux d'entrée.
   Le dernier relevé aura lieu lors de l'état des lieux de sortie.
   Pour les autres relevés annuels, vous serez prévenus par courrier de la date de passage de la société concernée, et ce, afin que vous puissiez donner accès à votre appartement. Nous vous informons d'ailleurs que, si le technicien n'a pu accéder à votre domicile, son second passage sera alors à vos frais.
   Toutefois, il est à préciser que dans les bâtiments situés chaussée de Ninove, rue Van Soust, rue Pierre Strauwen 21A, et Cité du Sureau un relevé électronique est effectué à distance par une firme extérieure.

6. Vous pouvez, sous réserve d'une autorisation écrite de la Société, exécuter des modifications dans votre logement. Dans un tel cadre, trois cas peuvent se présenter lors de votre sortie :
    a. Soit vous reprenez, de votre propre initiative, avec vous, l'ensemble des modifications ; et remettez l'appartement dans son état tel que décrit initialement lors de l'état des lieux d'entrée (voir pt 1),
    b. Soit vous ne reprenez rien et abandonnez **sans recours** toute modification ayant été apportée à l'appartement et ceci au bénéfice de la Société. Cela veut dire qu'au moment de votre départ, vous laisserez l'installation ainsi transformée, et ce sans pouvoir réclamer de frais en contrepartie.
    c. Soit la Société peut vous contraindre à remettre le logement dans son état initial en enlevant les modifications effectuées, et sans qu'aucun dégât ne soit à constater.

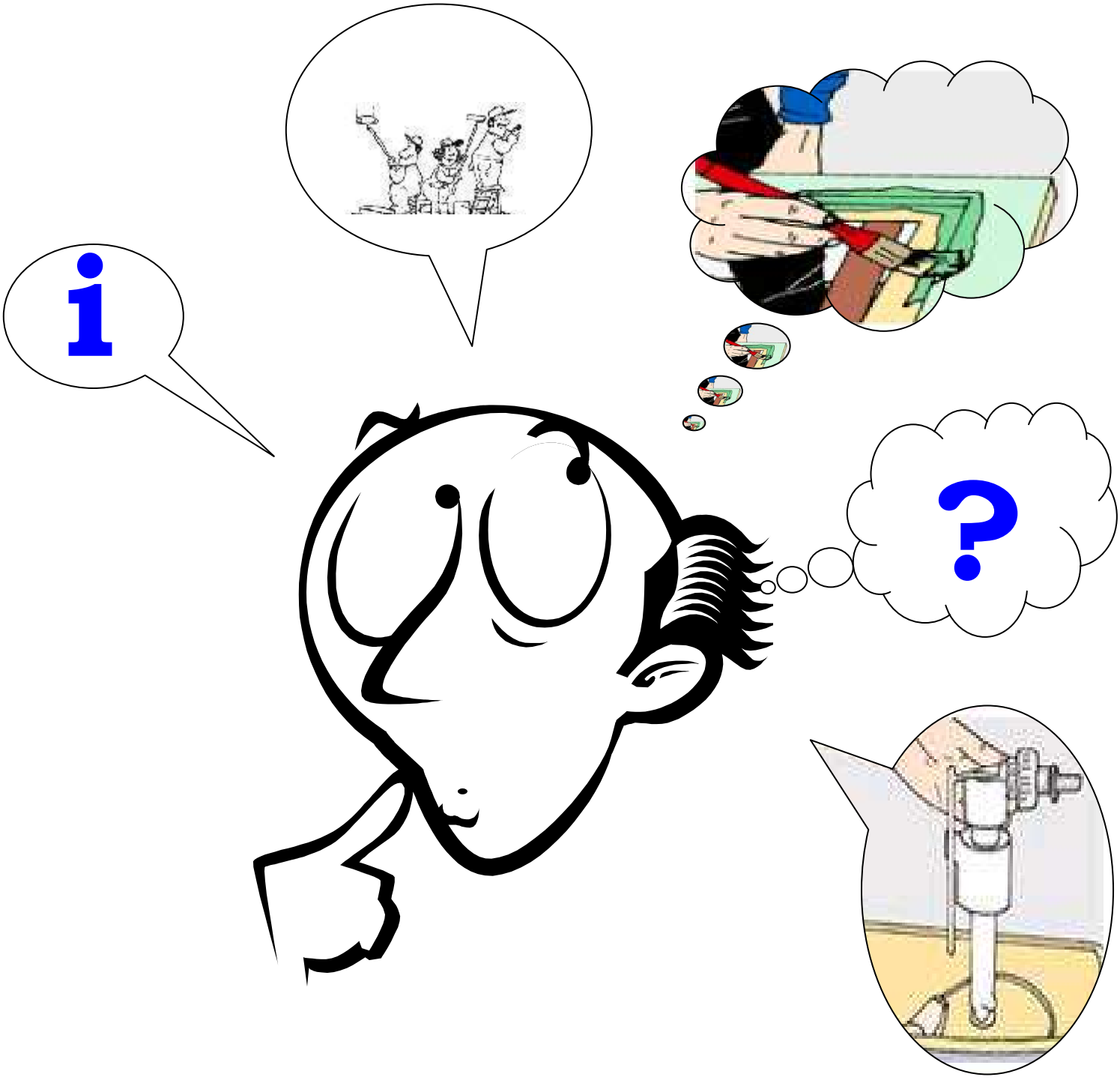
    Dans tous les cas, la Société se réserve le droit de réanalyser la situation.

7. **Obligation de la Société en règle générale** :
    Sous réserve de ce qui est défini dans la partie intitulée *« Qui fait quoi »*, la Société doit, en cours de bail, entretenir l'immeuble en vue de le garder en bon état, c'est-à-dire y faire toutes les réparations qui s'imposent.
    Elle a ainsi l'obligation de vous procurer un appartement qui doit être « en bon état de réparations de toute espèce » et qui doit « répondre aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité ». La Société prend donc à sa charge, sous réserve de clauses contraires définies plus loin, les travaux repris ci-dessous :
    a. Toute réparation ou remplacement dû à la vétusté (ancienneté) des matériaux utilisés.
    b. Toute réparation ou remplacement dû à la mauvaise qualité des matériaux mis en œuvre. On parlera de défaut de fabrication.
    c. Toute réparation ou remplacement qui devrait être fait par suite d'une panne suite à l'usage normale ou à une défectuosité (par exemple : dans le cadre d'une garantie).

8. **<u>Obligation du locataire en règle générale</u>** :
   Sous réserve de ce qui est défini dans la partie intitulée *« Qui fait quoi »*, vous êtes tenu d'occuper votre logement en **« bon père de famille ».** Vous êtes donc tenu d'utiliser le logement pour l'usage pour lequel il a été loué et de procéder à l'ensemble des points suivants :
   a. Toute réparation ou remplacement qui ne serait pas dû aux défauts de construction, force majeure (que l'on a pas pu empêcher) ou usure normale (vieillissement normal).
   b. Le « menu entretien » (ou petit entretien) du bien loué.
   c. Toute réparation ou remplacement qui serait dû au fait que vous n'avez pas réalisé le « menu entretien ».
   d. Toute réparation ou remplacement dans le cadre d'une dégradation étant entraînée par votre absence de déclaration d'un problème technique auprès de la Société. Cette situation pouvant entraîner une augmentation des dégâts.
   e. Toute réparation ou remplacement découlant d'une « faute » de votre part (par exemple : mauvaise utilisation).

9. Pendant la durée de votre location, certains travaux seront à charge de la Société et d'autres à votre charge.
   Vous trouverez, dans la partie intitulée *« Qui fait quoi »*, une liste qui reprend par thème ce que vous devez faire et ce que nous devons faire. Cette liste ne vous donne pas tous les points mais reprend les exemples les plus fréquemment rencontrés.

QUI FAIT QUOI ???



LES INSTALLATIONS ELECTRIQUES

Il s'agit des prises, des interrupteurs, des lampes, des fusibles, du disjoncteur, des fils composant l'installation.

CE QUE NOUS DEVONS FAIRE....

1°) Nous devons mettre à votre disposition une installation en état normal de fonctionnement et qui soit conforme à la législation en vigueur au moment de la construction de l'immeuble.

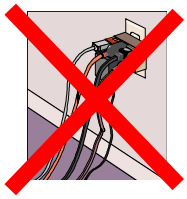
2°) Nous devons réparer les pannes de parlophone et de sonnette qui ne sont pas dues à une mauvaise utilisation de votre part.

CE QUE NOUS ATTENDONS DE VOUS....

⚠ Pour rappel, pour des raisons de sécurité, toute modification à l'installation doit être demandée par écrit auprès de LOREBRU. En cas d'accord écrit, les modifications doivent absolument suivre les règles du RGIE [1].

[1] Règlement général des installations électriques, disponible pour consultation au Service Technique de LOREBRU.

1°) Vous devez, à votre charge, entretenir, réparer, voire remplacer tout accessoire qui ne serait plus fonctionnel (par exemple les plaquettes d'interrupteurs, les fusibles, les ampoules,…).



2°) ⚠ Utiliser l'installation électrique existante ne veut pas dire surcharger l'installation ; c'est-à-dire ne pas brancher trop d'appareils en même temps, suivant leur consommation.

Voici donc, à titre d'information, la consommation moyenne des appareils les plus utilisés dans un ménage :

- machine à laver :+/- 3000W ;
- séchoir :+/- 3000W ;
- lave-vaisselle :+/- 2500W ;
- friteuse électrique :+/- 2000W ;
- fer à repasser à vapeur avec réservoir :+/- 2000W ;
- aspirateur :+/- 1200W ;
- four à micro-ondes :+/- 1200W ;
- fer à repasser classique :+/- 1000W ;
- machine à café :+/- 1000W ;
- éclairage en moyenne :+/- 500W ;
- frigo :+/- 350W ;
- congélateur :+/- 350W ;
- hotte cuisine :+/- 350W ;
- télévision/radio :+/- 100W ;
- lecteur-enregistreur cassettes vidéo/dvd :+/- 100W.

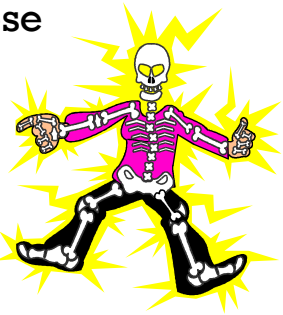
Conseils d'utilisation de l'installation électrique :

Ne branchez qu'un appareil d'une consommation de 2000 à 3000W en même temps que les appareils qui sont presque en permanence branchés (frigo, congélateur, tv,…).

Par ailleurs, veillez à ce qu'une friteuse, un fer à repasser, une machine à laver, … soit branchés seuls sur une prise.

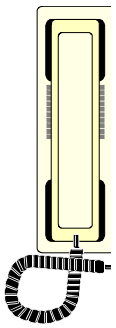
3°) En cas de court-circuit, vous êtes tenu de réparer, ou de faire réparer la panne, à vos frais.

Marche à suivre :



- Identifier l'appareil électrique branché qui pose problème, en retirant l'appareil en question du circuit électrique, et en remettant en fonction le fusible correspondant à la pièce de l'appartement où le problème est apparu.
- Si le fusible saute à nouveau, c'est que vous n'avez pas identifié l'appareil électrique qui pose problème. Vous devez donc recommencer l'opération jusqu'à ce que le fusible ne saute plus.
- Lorsque les fusibles ne sautent plus, vous avez réussi à localiser la panne de courant !
- Mais attention ! Ne rebranchez pas l'appareil électrique qui a provoqué la panne sans avoir réglé le problème au niveau de cet appareil, sinon cette panne reviendra aussitôt !

4°) L'entretien et/ou la réparation de la sonnette d'appartement et du parlophone doivent être faits par vous-même.



C'est-à-dire que vous devez :

- régulièrement (tous les six mois par exemple) nettoyer le cornet, le support, et le cordon de votre parlophone,
- remplacer tout élément abîmé ou cassé par accident ou par une mauvaise manipulation.

5°) Dans le cas où vous avez besoin de démonter le parlophone (pour retapisser les murs par exemple), vous devez remonter l'appareil à la même place et raccorder les fils comme ils l'étaient avant le démontage.

Notes du locataire :

LES INSTALLATIONS SANITAIRES

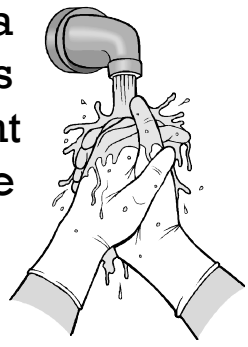
Il s'agit des robinets, des vannes, des mélangeurs, des joints, des manchons (parties en caoutchouc raccordant l'évacuation à la cuvette du wc), des siphons, des évacuations locales, de la tuyauterie, du chauffe-eau (ou de la chaudière murale au gaz), de la baignoire (ou de la cabine de douche), des éviers et lavabos, du miroir et de la tablette présents dans la salle de bains, de la toilette dans son entièreté (porte-papier wc inclus) et des bouches d'aération.

CE QUE NOUS DEVONS FAIRE....

1°) Nous devons mettre à votre disposition une installation en état normal de fonctionnement et qui soit conforme à la législation en vigueur.

2°) Nous devons mettre à votre disposition la documentation utile qui vous permettra de bien utiliser et de bien entretenir l'installation (pour les chaudières murales voir p42).

3°) Lorsqu'un élément sanitaire (robinet d'arrêt, mélangeur, chasse d'eau de wc,….) atteint sa vétusté (devient trop vieux), nous devons remplacer l'élément en question, partiellement à notre charge, en fonction de votre date d'arrivée dans le logement, et de l'âge de l'appareil.



4°) Si nous avons récemment remplacé un élément et que celui-ci pose à nouveau problème sans que cela ne soit lié à une mauvaise utilisation de votre part, une « garantie » d'un an entre en jeu. Nous sommes donc tenus de mettre l'équipement en question en ordre.

5°) Lorsqu'un défaut de construction est prouvé, nous devons remplacer, à notre charge, les équipements sanitaires défectueux.

6°) Nous nous occupons de l'entretien des chaudières, individuelles et collectives, et c'est à charge de la collectivité (c'est-à-dire que les frais sont répartis sur tous les locataires).
Sauf si une pièce est à remplacer, celle-ci est alors à nos frais.

CE QUE NOUS ATTENDONS DE VOUS....

⚠ Avant toute manipulation, il est absolument nécessaire de couper les alimentations d'eau (chaude et froide) au niveau du compteur afin d'éviter toute fuite.

1°) Vous devez entretenir régulièrement avec les bons produits [2] :

- l'évier de la cuisine,
- le lavabo de(s) salle(s) de bains,
- la cuvette et le réservoir de la toilette,

[2] Produits qui respectent l'éclat des matériaux des équipements cités.

- la cabine de douche ou la baignoire s'il y en a une,
- les différents robinets et mélangeurs

NB : les éléments cités sont des exemples ; la liste n'est en effet pas limitée à ces quelques points.

2°) Vous devez entretenir les parties visibles des installations d'eau et de gaz dans l'appartement.

- Ainsi, c'est à vous de resserrer les poignées des mélangeurs , d'enlever le tartre accumulé dans les mousseurs des mélangeurs,…
- Vous devez aussi manipuler régulièrement tous les robinets et vannes qui pourraient se bloquer, tels que par exemple les robinets d'arrêt situés sur les tuyaux d'arrivée d'eau.
- Si les joints des vannes, des robinets, ou les poignées de robinets sont défectueux, c'est à vous de les remplacer, sinon il peut y avoir des fuites.
- Vous devez aussi remplacer les filtres des mousseurs, afin qu'il y ait une pression normale à la sortie du robinet.
- Vous devez procéder au menu entretien du chauffe-bain, chauffe-eau ou boiler électrique. Toutefois, nous attirons votre attention sur les normes de sécurité à respecter (exple : bonne ventilation du local, évacuation des gaz (CO),…).

3°) Nous attendons de vous que vous accordiez une attention toute particulière au nettoyage du wc, et de la chasse plus précisément.

Vous devez de plus veiller à remplacer les joints ou le manchon de raccordement s'ils sont défectueux.

Quant au couvercle et aux fixations diverses propres à la planche wc, vous devez aussi les remplacer si elles sont cassées ou ne fonctionnent pas bien.

4°) L'entretien et, le cas échéant, le débouchage des évacuations des eaux usées à l'intérieur du logement (par exemple des éviers, de la toilette,…) doit être effectué par vous-même.

⚠ Vous ne devez jamais mettre de graisse, de cheveux, de déchets ménagers ou hygiéniques ailleurs que dans la poubelle !

5°) Les grilles de ventilation qui peuvent se situer dans la salle de bains, la cuisine, ou les menuiseries du living ou de la chambre doivent être régulièrement nettoyées par vous afin qu'un air sain circule dans l'appartement, et donc qu'il n'y ait pas de problèmes de condensation.

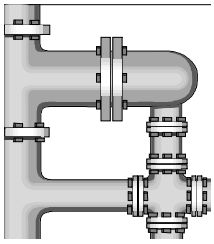
6°) En cas de fuite sur l'installation suite à une modification que vous avez faite (et qui a dû être acceptée par la Direction de LOREBRU !), vous devez procéder aux réparations nécessaires sans attendre.

Par exemple si vous avez voulu ajouter une machine à laver ou un lave-vaisselle à l'installation existante.

7°) Vous devez effectuer l'entretien, voire la réfection des joints en silicone autour de l'évier, du lavabo et/ou de la baignoire (lorsque ceux-ci sont recouverts de moisissures ou se décollent).

8°) A vivre au quotidien dans un appartement, il peut arriver d'endommager les équipements sanitaires. Vous devez donc procéder aux réparations nécessaires, voire aux remplacements en cas de griffure, d'éclat, ou de fêlure.

9°) En cas d'absence prolongée, vous avez pour obligation de veiller à couper les alimentations d'eau au niveau du compteur. D'autant plus durant l'hiver, afin qu'il n'y ait pas de problème en cas de gel.



Notes du locataire :

L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Il s'agit des radiateurs, des vannes, des volants, des purgeurs, de la tuyauterie propre à cette installation, de la chaudière et du thermostat d'ambiance (dans le cas d'une installation individuelle), et des cheminées.
Nous dissocions la vanne du volant :

- la vanne étant l'élément complet (mécanisme compris) que nous manipulons pour augmenter ou baisser la température ;
- le volant étant simplement l'élément en plastique.

Ainsi, il peut arriver que l'on casse le volant, sans que la vanne ne soit à remplacer.

CE QUE NOUS DEVONS FAIRE....

1°) Nous devons mettre à votre disposition une installation en état normal de fonctionnement et qui soit conforme à la législation en vigueur.

2°) Nous devons mettre à votre disposition la documentation utile qui vous permettra de bien utiliser et de bien entretenir l'installation.

3°) Pour autant qu'il ne résulte pas d'une mauvaise utilisation de votre part, toute réparation ou tout remplacement de radiateur est entièrement à notre charge.

4°) Nous nous occupons de l'entretien des chaudières, et c'est à charge de la collectivité.
Sauf si une pièce est à remplacer, celle-ci est alors à nos frais.

5°) Nous nous chargeons du ramonage annuel des conduits communs concernant l'évacuation des fumées, mais ceci est à charge de l'ensemble des locataires du bâtiment.

6°) Dans le cas d'une installation individuelle, pour autant qu'il ne résulte pas d'une mauvaise utilisation de votre part, le thermostat d'ambiance défectueux est remplacé par notre intermédiaire et entièrement à notre charge.

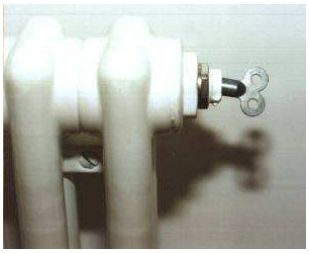
CE QUE NOUS ATTENDONS DE VOUS....

1°) Vous devez entretenir, manipuler les vannes et volants des radiateurs, voire remplacer les volants.
Dans le cas d'un remplacement de vanne, nous nous chargeons d'organiser l'intervention, mais si le remplacement est dû à une mauvaise utilisation, celui-ci sera entièrement à votre charge.

2°) De la même manière, vous devez être attentif à toute fuite éventuelle au niveau du système de chauffage, et

veiller à l'étanchéité des raccords, afin de le signaler sans attendre au Service Technique de LOREBRU.

3°) Dans le cadre d'une installation collective, la société se charge de faire purger le système, et ce aux frais de la collectivité.
Et dans le cadre d'une installation individuelle, chaque année, le locataire doit purger l'entièreté de l'installation de chauffage, et veiller à ce qu'il y ait une pression suffisante.



Marche à suivre :

- Au niveau de chaque radiateur, il y a une proéminence que l'on appelle le purgeur.
  Dévissez progressivement et partiellement ce purgeur à l'aide d'une clé prévue à cet effet (en vente dans tous les magasins de bricolage), afin que l'air emprisonné dans les conduites s'échappe, et jusqu'à ce que commence à couler un filet d'eau.
  Si vous dévissez le purgeur entièrement, le circuit d'eau chaude se videra dans sa totalité, avec risque de brûlure et certitude d'inondation !
  Revissez alors le purgeur afin de refermer le circuit.
- Vérifiez enfin la pression au niveau de la chaudière individuelle.
  Vous trouverez en effet, en-dessous de celle-ci, un compteur chiffré de 0 à 4 bars. Une pression correcte se situe entre 1 et 2 bars.

4°) Sauf si la production de chauffage est centralisée ou qu'il s'agit d'une installation individuelle au gaz, vous devez procéder chaque année au ramonage des conduits concernant votre appartement, afin que les fumées puissent être évacuées correctement.

5°) Dans le cas d'une installation individuelle, vous êtes chargé de l'entretien et du remplacement des piles du thermostat d'ambiance (lorsque celui-ci est un modèle à piles !).

6°) Afin d'éviter les problèmes de condensation [3], vous devez chauffer votre appartement en hiver en permanence, à un minimum de 16 à 17°C et le ventiler.

7°) ⚠ Tout convecteur à gaz ou radiateur électrique que vous avez ajouté est sous votre entière responsabilité ; et doit être entretenu à vos frais.

Notes du locataire :

[3] Voir à ce sujet la partie intitulée « J'ai des problèmes d'humidité ».

LES MENUISERIES, BOISERIES ET QUINCAILLERIES

Il s'agit des châssis de fenêtres, des vitrages, des volets, des meubles de cuisine et de salle de bains, des plinthes,

des chambranles de portes, des portes d'appartement, de la porte d'entrée, des clés de l'appartement, de la boîte aux lettres, de la porte de garage et des quincailleries propres aux différents éléments cités.

CE QUE NOUS DEVONS FAIRE....

1°) Nous devons mettre à votre disposition une installation en état normal de fonctionnement et qui soit conforme à la législation en vigueur.

2°) Les éléments dépassant leur durée de vie, telle qu'officiellement reconnue, sont remplacés partiellement à notre charge, en fonction de votre date d'arrivée dans le logement, et de l'âge de l'élément en question.

3°) La mise en peinture des châssis extérieurs est à charge de LOREBRU.

4°) En cas d'acte de vandalisme reconnu sur votre boîte aux lettres, LOREBRU procède à la réparation ou au remplacement de celle-ci, et ce à charge de la collectivité.

5°) En cas d'effraction de la porte d'entrée de l'appartement ou du garage, vous devez

immédiatement aller porter plainte à la police et remettre votre procès-verbal au Service Technique de LOREBRU, afin que la société puisse faire intervenir son assurance et procéder aux réparations.

6°) Tout vitrage brisé doit être remplacé par l'intermédiaire de la société.
Dans le cas de vandalisme, vous devez immédiatement aller porter plainte à la police et remettre votre procès-verbal au Service Technique de LOREBRU, afin que la société puisse faire intervenir son assurance et procéder aux réparations.

CE QUE NOUS ATTENDONS DE VOUS....

1°) Vous vous devez d'entretenir, lubrifier (huiler, graisser) voire remplacer toutes les quincailleries

concernées (poignées, rondelles, charnières,… des meubles présents à l'état des lieux d'entrée, portes, fenêtres,…).

NB : Vous ne devez jamais peindre les quincailleries.

2°) Vous devez régulièrement nettoyer le passage consacré à l'évacuation des eaux de condensation [4], qui se situe au pied de chaque châssis.

[4] Voir à ce sujet la partie intitulée « J'ai des problèmes d'humidité ».

3°) Vous devez impérativement veiller à ventiler chaque jour votre appartement afin de renouveler l'air ambiant et d'éviter tout phénomène de condensation qui pourrait provoquer le retrait du bois et donc des dégâts sur les menuiseries et boiseries.

4°) Lorsque le cas se présente, vous devez refixer les plinthes, cache-rails, baguettes et chambranles qui se détachent.

5°) Vous devez procéder à l'entretien régulier des fenêtres (c'est-à-dire nettoyage et remise en peinture des châssis intérieurs en bois, et nettoyage des vitres).

7°) Lorsqu'il y a des volets mécaniques, vous êtes tenu de les entretenir, ainsi que les sangles qui s'y rapportent.

8°) Vous devez entretenir régulièrement votre boîte aux lettres (cela comprend le nettoyage et le graissage des parties mobiles).

9°) La société LOREBRU ne dispose pas d'un double des clés remises lors de l'état des lieux d'entrée. Vous devez donc pouvoir disposer d'un double de ces clés, dans le cas où vous oublieriez vos propres clés à l'intérieur de votre appartement.

Ainsi, si vous n'avez accès à aucune de vos clés, vous devrez malheureusement faire appel à un serrurier à vos frais.

10°) Faire usage des meubles de cuisine et de salle de bains présents à l'état des lieux d'entrée ne veut pas dire surcharger les étagères. Nous vous demandons donc d'utiliser le matériel mis à disposition de manière raisonnable.

11°) A vivre au quotidien dans un appartement, il peut arriver d'endommager les boiseries. Vous devez donc procéder aux réparations nécessaires en cas de tache, d'écharde, de griffure, de coup et/ou de fissure.

Notes du locataire :

DECORATION ET FINITIONS DE L'APPARTEMENT

Il s'agit des murs, plafonds, revêtements de sol et faïences murales.

CE QUE NOUS DEVONS FAIRE....

1°) Nous devons mettre à votre disposition un appartement en état normal de propreté et qui soit conforme à la législation en vigueur.

2°) Les revêtements de sol dépassant leur durée de vie, telle qu'officiellement reconnue, sont remplacés. Cela est partiellement à notre charge, en fonction de votre date d'arrivée dans le logement, et de l'âge du revêtement.

3°) Dans le cas où le revêtement de sol est un parquet, nous devons mettre à votre disposition la documentation utile qui vous permettra de bien nettoyer et entretenir celui-ci, avec les produits adéquats (voir notice d'emploi des produits en vente dans le commerce).

CE QUE NOUS ATTENDONS DE VOUS....

1°) Dans le cas d'un dégât des eaux, vous devez immédiatement déclarer le sinistre au Service Technique de LOREBRU, afin que la Société puisse

prendre les mesures nécessaires.

2°) Dans votre intérêt et dans l'intérêt de tous, vous devez **obligatoirement** souscrire une assurance incendie couvrant votre contenu et votre responsabilité vis-à-vis des voisins (dite « recours des tiers »).

3°) Lors de votre emménagement dans l'appartement, vous êtes libre de remettre en peinture les murs et

plafonds de l'appartement, dans des couleurs neutres. LOREBRU n'est en aucun cas obligée de procéder à une remise à neuf de l'appartement en question.

4°) Vous devez entretenir les carrelages situés dans la cuisine et dans la(les) salle(s) de bains avec les produits adéquats (voir notice d'emploi des produits en vente dans le commerce).

⚠ Aucun percement dans les carrelages n'est permis.

5°) Vous êtes tenu d'entretenir régulièrement votre appartement afin que l'état de propreté ne soit pas discutable. Vous devez donc nettoyer les papiers peints lavables, refixer les morceaux de papier qui se décollent, éviter l'accumulation de poussières, détritus en tout genre au sol,… dans le but évident d'éviter les éventuels problèmes d'hygiène.

6°) A vivre au quotidien dans un appartement, il peut arriver d'endommager les murs, plafonds ou sols. vous devez donc procéder aux réparations nécessaires en cas de tache, de trou laissé par la pose de clou, crampon, cheville,…d'écharde, de griffure, et/ou de coup.

NB : dans le cas où le sol est un parquet, et qu'un ponçage suite à des réparations est nécessaire, celui-ci se fera sur l'entièreté de la surface, et après accord de la direction de LOREBRU.

Notes du locataire :

*LOREBRU s.c. – DOCUMENTATION TECHNIQUE à l'usage du nouveau locataire*

Page 32 sur 66

DIVERS

Nous prenons en compte, dans cette catégorie, la hotte se trouvant dans la cuisine, les escaliers intérieurs, les balcons et terrasses, le dallage qui s'y trouve, le palier, les lieux communs, ….

CE QUE NOUS DEVONS FAIRE….

1°) Le bâtiment dans lequel vous résidez est nettoyé régulièrement.
Nous nous occupons de mettre en œuvre ce nettoyage, mais il est aux frais de l'ensemble des locataires.
Toutefois, le nettoyage de votre palier est à faire à tour de rôle par chacun des locataires de l'étage.

2°) Concernant la hotte, nous devons mettre à votre disposition la documentation utile qui vous permettra de bien l'utiliser et de bien l'entretenir.

3°) Dans le cas où un équipement électroménager est présent, nous devons mettre à votre disposition une installation en état normal de fonctionnement et qui soit conforme à la législation en vigueur.

4°) Nous nous occupons de l'entretien des ascenseurs, et c'est à charge de la collectivité.

Sauf si une pièce est à remplacer indépendamment d'un éventuel vandalisme, celle-ci est alors à nos frais.

CE QUE NOUS ATTENDONS DE VOUS....

1°) Le balcon ou la terrasse mis à votre disposition doivent être entretenus régulièrement.
C'est-à-dire :
- que vous devez veiller à nettoyer les dalles, les siphons et l'évacuation d'eau (sterfput) lorsqu'ils sont accessibles.
- que vous devez nettoyer les balustrades et gardes corps avec les produits appropriés (voir notice d'emploi des produits en vente dans le commerce).

2°) ⚠ Lorsque des dégradations dangereuses sont à noter, vous êtes obligatoirement tenu d'en informer le Service Technique de LOREBRU, afin que des mesures soient prises.
Il est évident que si le problème rencontré (par exemple barreau manquant à une balustrade, marche d'escalier intérieur dessoudée,…) n'est pas dû à la vétusté, les frais occasionnés seront à votre charge, étant responsable de la dégradation.

3°) Il est attendu de vous que vous nettoyiez, en alternance avec les autres habitants de votre étage votre palier.

4°) Concernant la hotte, vous devez entretenir l'équipement mis à votre disposition.
Ainsi, vous devez nettoyer et dégraisser les filtres en suivant la notice d'entretien du fabricant, et remplacer les boutons de commande, lampes témoins, ampoules d'éclairage, poignées,… qui seraient défaillants.

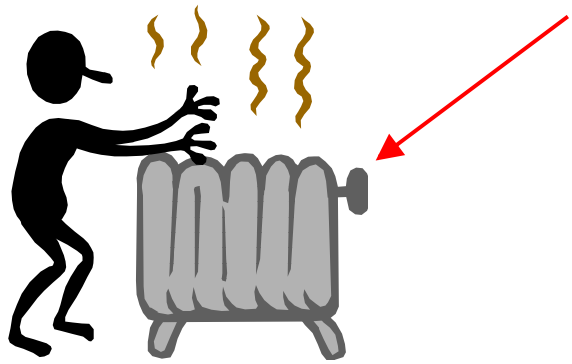
5°) A vivre au quotidien dans un appartement, il peut arriver d'endommager les accessoires liés à la hotte. Vous devez donc procéder aux réparations nécessaires en cas d'élément cassé ou ne fonctionnant pas correctement.

Notes du locataire :

COMMENT MON INSTALLATION DE CHAUFFAGE FONCTIONNE ?

- La vanne thermostatique
- Le thermostat d'ambiance à horloge
- La chaudière murale

LA VANNE



THERMOSTATIQUE :

Qu'est-ce que c'est ?
A quoi sert-elle ?
Où se trouve-t-elle ?

La vanne thermostatique remplace la vanne ordinaire du radiateur.
Dans les nouvelles installations, en l'absence de thermostat d'ambiance (boîtier fixé au mur), des vannes thermostatiques sont placées.

Quelle est la différence entre ces deux types de vannes ?

La vanne thermostatique s'ouvre ou se ferme automatiquement en fonction de la température souhaitée, prédéfinie par le locataire, à atteindre dans le local où elle se trouve (voir tableau ci-dessous).

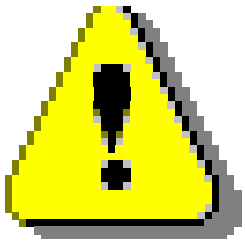
Avantage : vous avez la garantie d'avoir toujours la même température dans le local, sans consommation supplémentaire.

Comment obtenir la bonne température dans chaque pièce ?

Ci-dessous un petit tableau indicatif qui vous aidera dans votre choix :

PIECE	TEMPERATURE SOUHAITEE	REPERE SUR LA VANNE THERMOSTATIQUE
LIVING	20°C	3-4
CUISINE	20°C	3-4
CHAMBRE	16°C	2-3
SALLE DE BAINS	24°C	4-5

Repères particuliers sur la vanne thermostatique	
Repères	Signification
*	position en cas d'absence prolongée (plusieurs jours), température demandée: 7 à 8°C
1-2	position minimum pour une pièce inoccupée dans l'appartement, température demandée: 10-11°C
5	position "maxi", température demandée: 30-32°C



Une vanne thermostatique ne se ferme jamais !

En effet, contrairement à une vanne ordinaire, la vanne thermostatique ne fermera jamais totalement l'alimentation du radiateur.

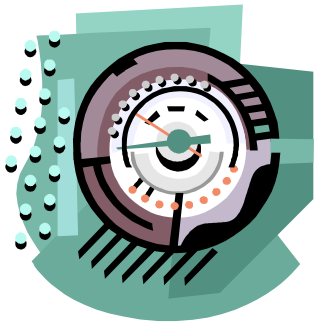
Par exemple, en hiver, lorsque vous ouvrez la fenêtre pour aérer votre appartement, vous constatez que le radiateur chauffe, alors que la vanne est positionnée sur * .

Pourquoi ?

Parce que, pendant l'aération, la température du local va tellement diminuer qu'elle sera en dessous de 7°C.

→ La vanne va s'ouvrir, et le radiateur va se mettre à chauffer.

Lorsque vous constatez cela, il est temps de refermer la fenêtre !



LE THERMOSTAT D'AMBIANCE A HORLOGE

A quoi sert-il ?
Comment fonctionne-t-il ?
Comment le régler ?

Lorsque l'installation de chauffage est individuelle, c'est-à-dire qu'il y a une chaudière dans l'appartement, vous trouverez au mur du living un appareil que l'on appelle le thermostat d'ambiance.

→ Il sert à régler la température dans l'ensemble de l'appartement, à partir de celle du living.

Comment cela fonctionne-t-il ?

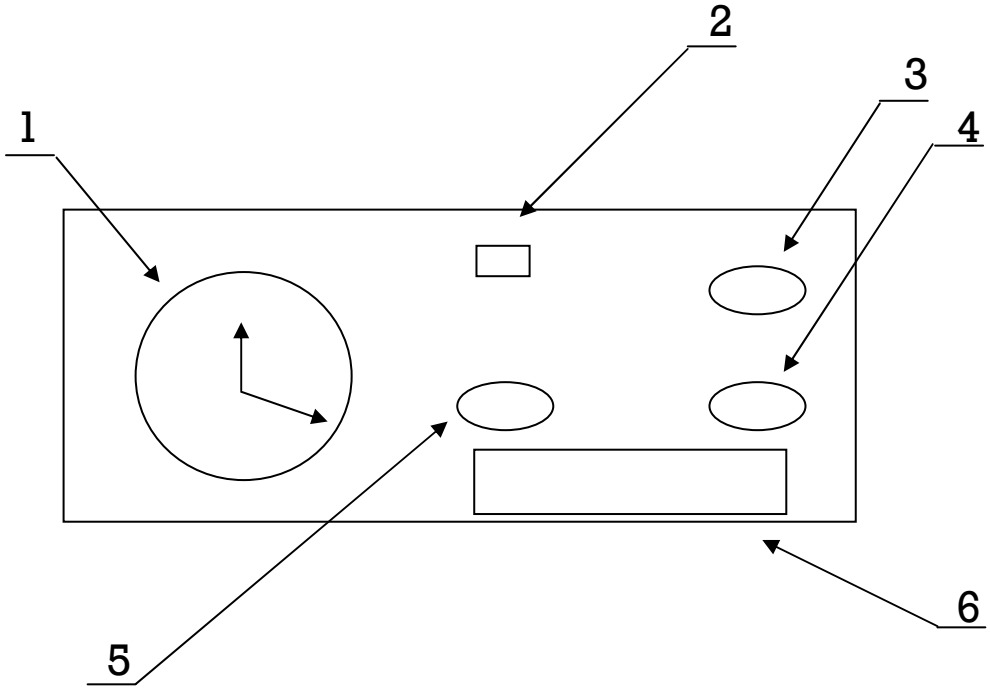
Dans cet appareil se trouve une petite sonde qui mesure la température avoisinante du living. Si celle-ci est inférieure à celle demandée, le thermostat d'ambiance envoie un signal à la chaudière afin qu'elle se mette en marche.
La chaudière va donc envoyer de l'eau chaude dans les radiateurs où la vanne est ouverte, et la température du local va augmenter jusqu'au moment où elle correspondra à celle qui est demandée au thermostat d'ambiance.

Par contre, si la température du local correspond à ce qui est souhaité, la chaudière ne se mettra pas en marche.

Cette régulation permet de faire des économies pour autant que le thermostat soit bien réglé.

A quoi ressemble un thermostat d'ambiance ?

Il se présente bien souvent comme ceci, mais d'autres modèles apparentés existent aussi[5] :



1. Horloge avec cavaliers (curseurs) permettant la programmation
2. Led (témoin lumineux) indiquant si la chaudière fonctionne
3. Molette (roulette) de réglage pour la température de jour
4. Molette permettant de choisir le mode de fonctionnement du chauffage :
   - ❖ Soit en chauffage permanent (24h/24) : position « soleil »
   - ❖ Soit en réduit permanent (lors d'une absence prolongée, 24h/24) : position « lune »
   - ❖ Soit en mode automatique suivant la programmation « auto »
   - ❖ Soit en position contre le gel des canalisations (lors d'une absence prolongée, en période hivernale) : position « étoile »
5. Molette de réglage pour la température de nuit
6. Emplacement des piles s'il y en a (car certains modèles fonctionnent sans pile).
   Selon la fréquence de programmation, les piles sont à remplacer une fois par an.

[5] Pour obtenir le mode d'emploi spécifique au modèle du thermostat présent dans votre logement, prière de vous metttre en contact avec Madame Montémont, du Secrétariat de Direction de Lorébru.

Comment programmer un thermostat d'ambiance ?

1. Réglez en premier lieu l'horloge (1) : tournez la grande aiguille jusqu'à ce que l'heure correcte apparaisse.
2. Sélectionnez le mode de fonctionnement du chauffage avec la molette (4).
3. Sélectionnez la température choisie avec la molette (3), par exemple 20°C.

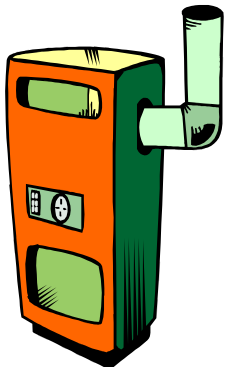
Pour un mode de fonctionnement automatique, voici un exemple type de programme hebdomadaire :
Si vous voulez que, chaque jour, le thermostat augmente la température dans l'appartement :

- de 5h00 à 6h00 (période de réveil)
- de 16h00 à 22h00 (période de soirée)

Pour la première période, placez le cavalier rouge sur 5h00 et le cavalier bleu sur 6h00 ; température à atteindre : 20°C (molette (3)).
Pour la seconde période, placez le cavalier rouge sur 16h00 et le cavalier bleu sur 22h00 ; température à atteindre : 20°C (molette (3)).
Ainsi, entre ces deux périodes (entre 6h00 et 16h00, et entre 22h00 et 5h00), la température demandée sera celle définie par la molette « température de nuit » (5). Cette température, pour des raisons d'économie, ne doit pas être inférieure à 16-17°C.

En cas de longue absence, mettre le thermostat d'ambiance sur *.

Pour un mode de fonctionnement en régime confort, par exemple de 6h00 à 22h00 tous les jours :
➡ Basculez tous les cavaliers vers l'intérieur entre 6h00 et 22h00, au-delà de 22h00 vers l'extérieur.



LA CHAUDIERE MURALE
Production de chauffage et d'eau chaude sanitaire individuelle

A quoi sert-elle ?

A produire de l'eau chaude à la demande, pour la cuisine et la salle de bains, ainsi que pour chauffer l'appartement.

De quoi a-t-elle besoin pour fonctionner ?

1. **de courant.**
   Vérifiez donc que votre compteur est alimenté (disjoncteur et fusible en position ON) et que la chaudière est branchée.
2. **de gaz.**
   Vérifiez donc que votre compteur est alimenté (le compteur tourne) et que la veilleuse de la chaudière est allumée.
3. **d'eau.**
   Vérifiez donc que la chaudière est sous pression.

Comment la mettre en route ?

1. Assurez-vous que le robinet du compteur de gaz est ouvert et que la chaudière est sous tension (branchée).
2. Vérifiez que la pression dans le circuit de chauffage est suffisante : l'aiguille du manomètre doit être entre 1 et 2 bars.

Dans le cas contraire, soit sous la chaudière se trouve un tuyau flexible avec deux petits robinets, soit ces robinets sont intégrés dans la chaudière, et ils se trouvent alors directement en dessous, sous le tableau de bord.

Ouvrez lentement ces robinets jusqu'à obtenir une bonne pression. Refermez-les ensuite.

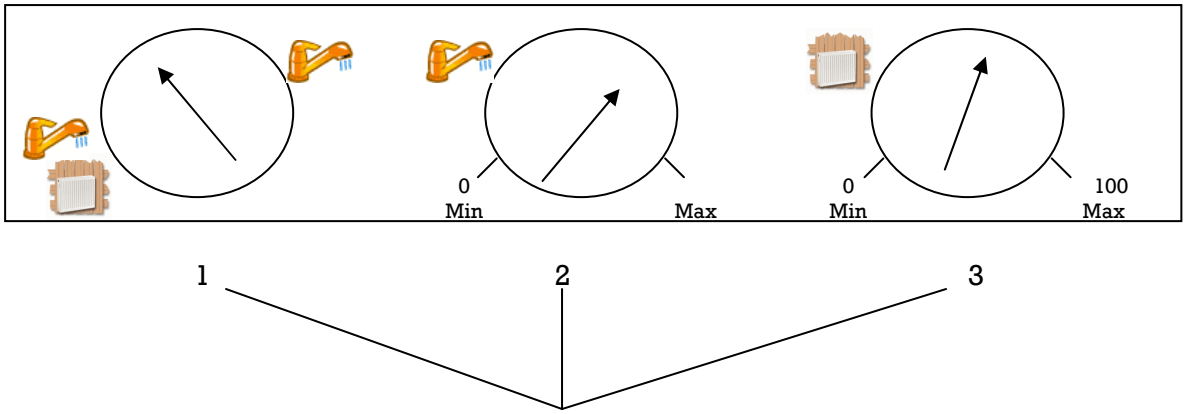
3. Ouvrez le robinet de gaz et mettez-le sur la position marquée d'une flamme.
4. Votre chaudière est prête à fonctionner.

Pour obtenir uniquement de l'eau chaude à usage sanitaire (par exemple en été car le chauffage n'est pas nécessaire) :

- placez le commutateur (1) en position marquée d'un « robinet » ;
- placez le commutateur (2) à +/- 45°C de façon à ce que la température de l'eau sanitaire soit suffisante sans toutefois être trop chaude et risquer de brûler l'utilisateur.

Pour obtenir de l'eau chaude à usage sanitaire et pour le chauffage (par exemple en hiver) :

- placez le commutateur (1) en position marquée d'un « radiateur et d'un robinet » ;
- placez le bouton du réglage chauffage (3) à +/- 70-80°C pour des conditions normales de température externe et, le cas échéant, au maximum lorsque les températures exterieures sont extrêmement basses (période limitée).



COMMUTATEURS

- Commutateur 1 : détermine l'usage qui sera fait de l'eau chaude produite (uniquement sanitaire, ou sanitaire et de chauffage).
- Commutateur 2 : détermine la température de l'eau sanitaire.
- Commutateur 3 : détermine la température de l'eau de chauffage.

IL Y A DES PROBLEMES D'HUMIDITE DANS MON APPARTEMENT. Quelle en est la cause ? Quelle en est la solution ?

- L'infiltration
- La condensation

L'humidité…

Qui est-elle ?
Quelles solutions ?

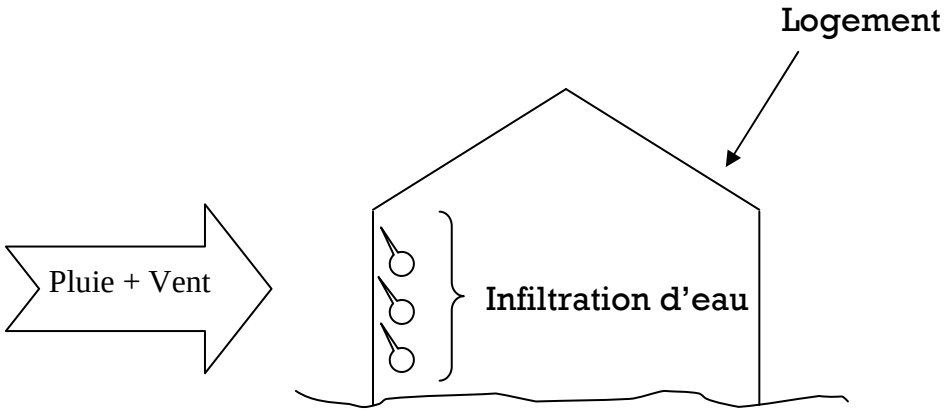
On distingue deux sortes de sources d'humidité.

L'INFILTRATION ⟷ LA CONDENSATION

1. L'INFILTRATION :

Qu'est-ce que c'est ?

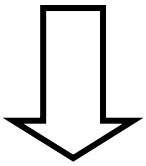
C'est une humidité en profondeur, qui vient **de l'extérieur** et qui s'infiltre dans le logement.
L'enveloppe externe du logement qui est exposé aux intempéries (pluie et vent) se dégrade (s'abîme) à un tel point qu'elle laisse « entrer » une quantité d'eau de pluie suffisante pour humidifier le mur en profondeur.



Quels sont les signes d'infiltration ?

Apparition de taches localisées	La couleur du revêtement devient « jaunâtre »	Dégradation des enduits, plâtres, en surface et en profondeur

Que faire dans ce cas ?



Avertir la société

2. LA CONDENSATION :

Qu'est-ce que c'est ?

C'est aussi une sorte d'humidité mais elle est principalement causée par **la façon dont on vit dans le logement** ; la structure, la conception de l'immeuble pouvant aussi jouer un rôle.

Quelles en sont les causes ?

⇨ Les structures des bâtiments changent et la mauvaise façon d'isoler fait apparaître des ponts thermiques.
➡ « jonction froide » entre l'intérieur et l'extérieur de la structure du logement

⇨ La généralisation du chauffage central est pour une part importante dans l'apparition de condensation.

En effet, le chauffage au charbon nécessitait une ventilation très importante du logement, pour en garantir le fonctionnement.

⇨ L'apparition du double vitrage ne permet plus à l'excédent d'humidité de se condenser sur la vitre et ainsi d'attirer l'attention de l'occupant sur la nécessité de ventiler.

Toutefois, on remarque que, dans un même immeuble, en fonction de l'occupation du logement, on rencontre ou pas ce problème de condensation.

Conséquence :

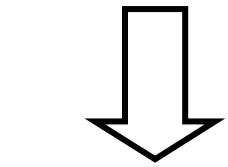
L'évolution technologique, parfois mal conçue, a fait perdre aux occupants des réflexes simples de ventilation faisant apparaître des taches de moisissure, entraînant aussi des conséquences non négligeables sur leur santé.

La présence de ces moisissures, peu esthétiques, **peut surtout provoquer des réactions de types allergiques**.

Quels sont les signes de condensation ?

Apparition de taches noirâtres et floues	Dégradation de la surface des enduits, du plâtre	Localisation précise	Apparition d'une humidité de surface

Que faire dans ce cas?



Bien que, dans certains cas, la société essaye d'agir sur l'isolation du logement, il faut garder en tête que **seule**, cette démarche **ne suffit pas** à garantir la disparition du phénomène de condensation.

Que l'isolation soit bonne ou non, une ventilation efficace permet le plus souvent d'éviter des problèmes de condensation et de moisissure.

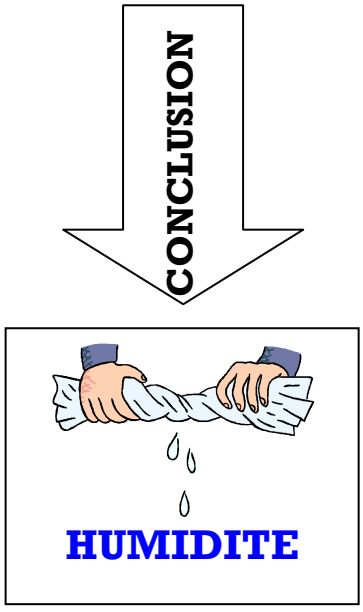
D'où vient cette humidité ambiante ?

L'atmosphère terrestre dans laquelle nous vivons contient, entre autres choses, une certaine quantité d'eau.

Cette quantité d'eau, que l'on appelle le **taux d'humidité relative** (HR), peut varier en fonction des conditions climatiques, et notamment de la **température ambiante de l'air**.

Ces deux facteurs sont fortement liés à l'occupation des logements, notamment à cause de :

- La présence de personnes (respiration)
- La présence d'animaux
- La présence de plantes
- La présence d'un aquarium éventuel
- Les différents modes de cuisson et la production d'eau chaude
- La production d'eau chaude dans la salle de bains
- Les vaisselles
- Le séchage du linge
- etc.…



Cette humidité ambiante,
présente sous forme condensée,
peut varier de 10 à 20 litres d'eau par jour
pour une famille de 4 personnes !

Comment s'apercevoir qu'il y a trop d'humidité dans le logement ?

L'excès d'humidité dans l'appartement va se remarquer par :

- ⇨ une atmosphère « lourde »,
- ⇨ de la buée sur les vitres,
- ⇨ l'apparition de gouttes sur certains murs, notamment à la cuisine et à la salle de bains.

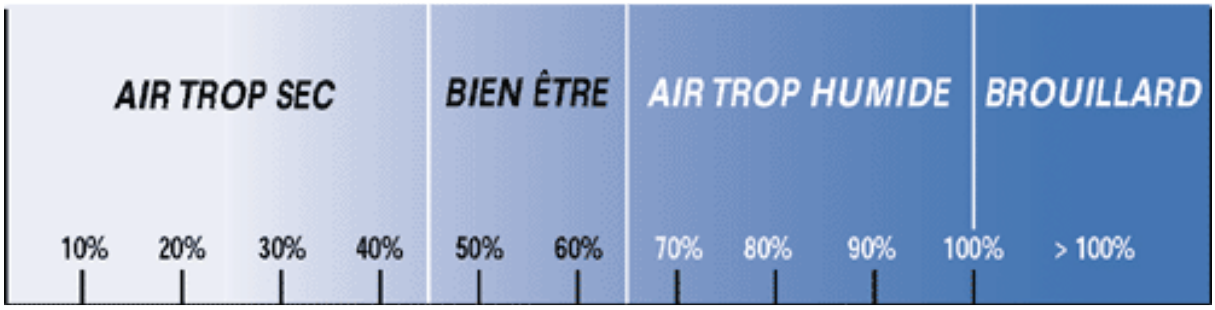
Par contre, une atmosphère trop sèche, se remarque par exemple en parlant : nos lèvres se sèchent anormalement vite.

Il n'est jamais trop tard pour agir, même lorsque les premières moisissures sont apparues sur les murs, ou derrière les meubles !

Comment peut-on mesurer ce taux d'humidité relative ?

Le seul véritable moyen est d'avoir un appareil de mesure que l'on appelle un hygromètre. Le taux y est mesuré en % de 0 à 100.

Quel est le bon taux d'humidité relative ?



Le <u>TAUX D'HUMIDITE RELATIVE</u> doit varier entre 45% et 65%.

Pourquoi rencontre-t-on des problèmes de condensation lorsque cette fourchette n'est pas respectée ?

L'eau ambiante qui est contenue dans l'air, est présente sous forme de vapeur d'eau.

Cette vapeur est un gaz qui, en fonction de sa quantité (**taux d'humidité relative**), de la **température** de la pièce et de la **ventilation** peut passer de l'état de vapeur (brouillard) à l'état de goutte.

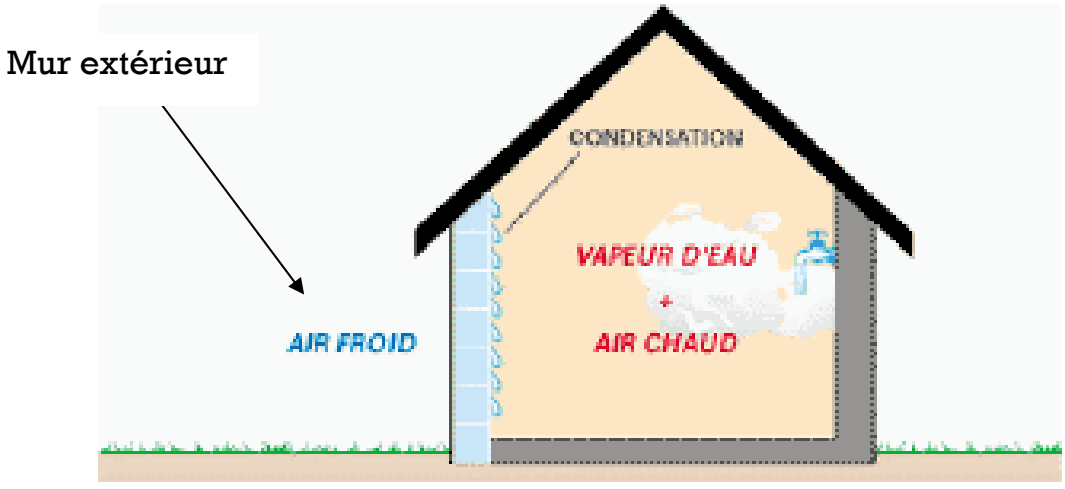
L'air ambiant ne peut pas absorber plus de 100% d'eau sous forme de vapeur, l'excédant se transforme en eau. C'est le **POINT DE ROSEE**.

La température de rosée est la température à laquelle la vapeur d'eau se condense (se transforme en gouttes d'eau) sur les parois les plus froides.

Il faut donc ABSOLUMENT éviter d'atteindre ce POINT DE ROSEE.

Comment faire ?

Voici un logement :



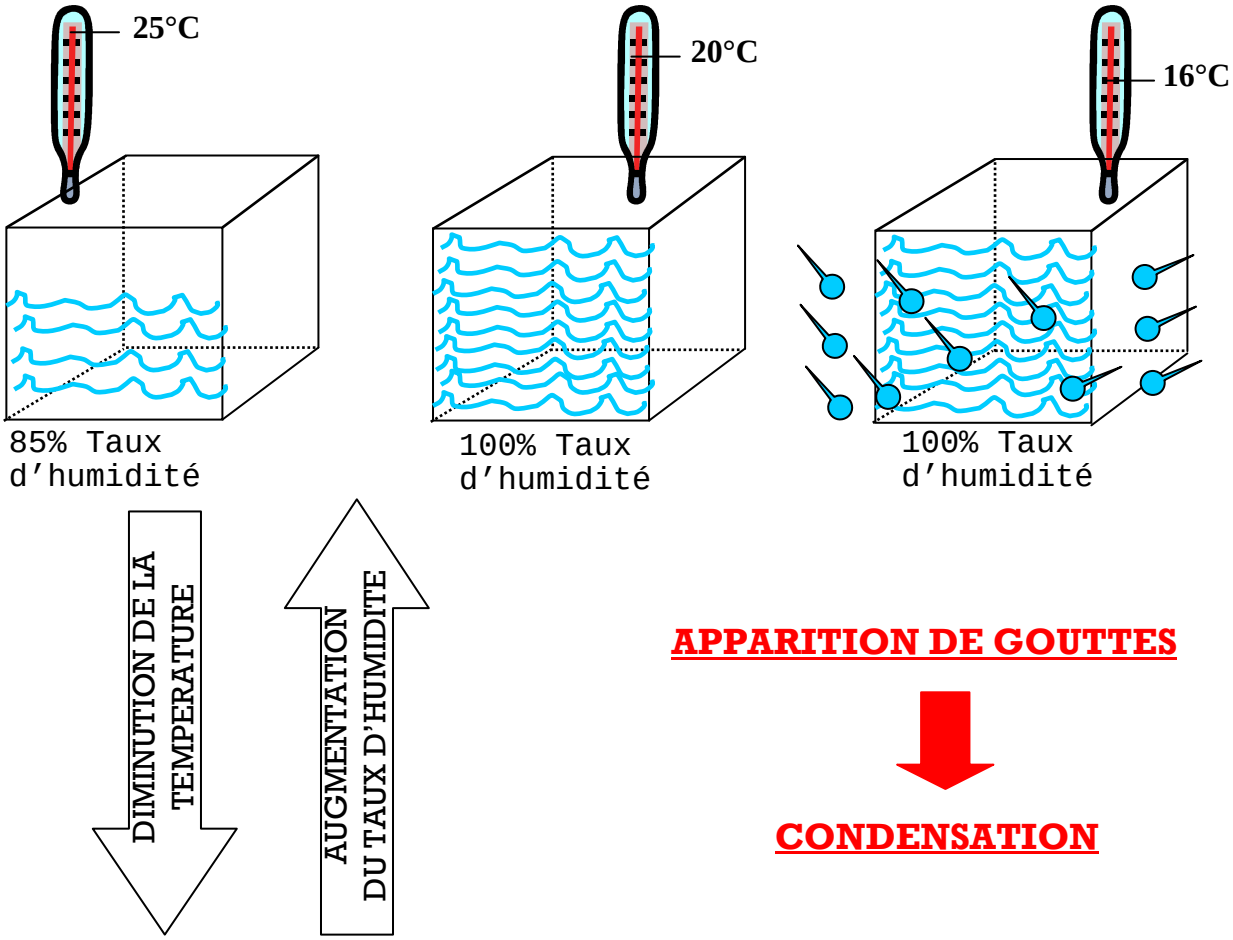
Avec les chutes de température en hiver, les parois extérieures des locaux chauffés sont soumises à une différence de température qui provoque un transfert de chaleur de l'intérieur chaud vers l'extérieur froid.

La capacité d'absorption d'un m³ d'air est fonction de la TEMPERATURE AMBIANTE.

Plus l'air est chaud (climat tropical) plus il est capable d'absorber de l'eau. Par contre, plus l'air est froid (climat polaire), moins il est capable d'emmagasiner de l'eau. En hiver, lorsque l'on expire (on rejette l'air respiré), il se forme de la buée. Pas en été !

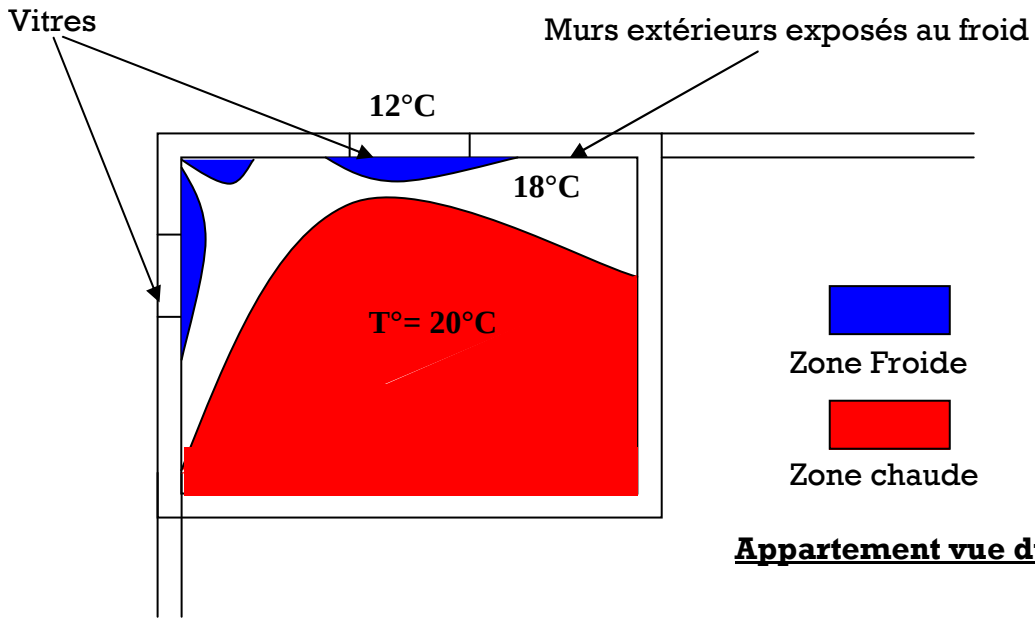
Exemple :

Si on refroidit 1 m³ d'air à 25°c contenant 85% d'eau sous forme de vapeur, à 20°C, le TAUX D'HUMIDITE va augmenter. Au point tel que si la température continue à chuter, l'eau sous forme de vapeur va se transformer en eau liquide. Cette température sera dans les conditions de celles du POINT DE ROSEE. Donc présence de condensation.



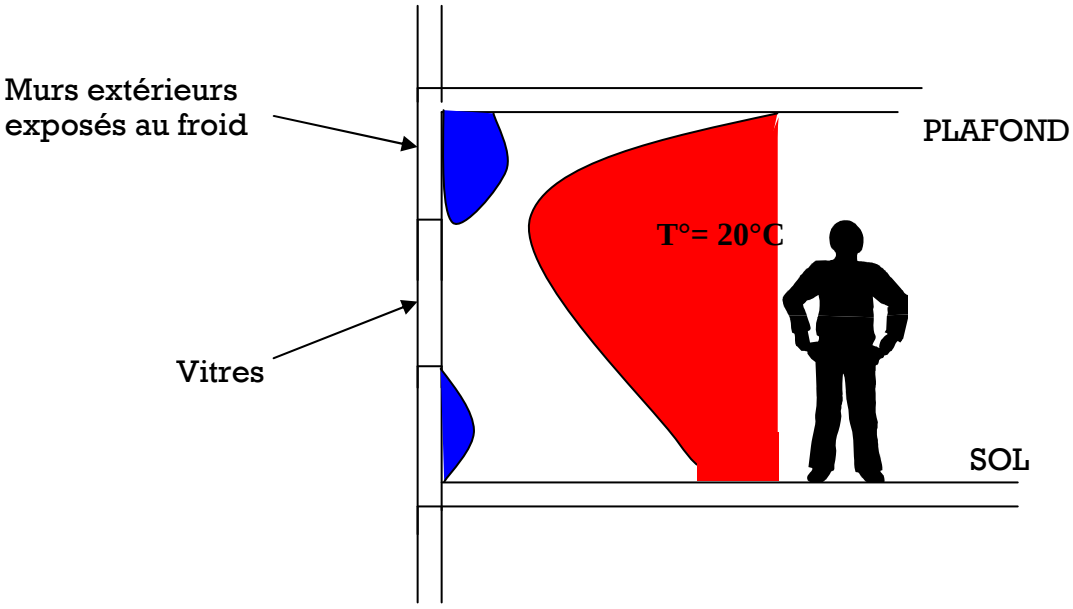
Quelles sont les zones à risque dans un appartement ?

TOUTES LES PAROIS FROIDES TELLES QUE : Vitres et murs exposés



Appartement vue du dessus

Appartement vue en coupe



LA SOLUTION : VENTILER ET CHAUFFER

Comment Ventiler ?

1. Par les fenêtres : une ouverture d'une largeur d'un doigt suffit.

Où ?

Salle de bains : Après un bain ou une douche, ouvrez les fenêtres (ou la porte s'il n'y a pas de fenêtre) si possible, pendant environ 30 min.

Buanderie : lors du séchage du linge.

Cuisine : lorsque vous cuisinez, et +/- 15 min après. Si vous disposez d'une hotte, faites-la fonctionner pendant la cuisson et quelques minutes après.

Chambres : 10 à 15 min le matin.

Living : lorsque vous accueillez des invités. Ouvrez, il faut de l'air frais.

L'ouverture **en grand** d'une fenêtre pendant 5 minutes peut faire chuter **de 30%** le taux d'humidité relative de la pièce, **mais fait perdre aussi plusieurs degrés. Ouvrir la fenêtre, c'est bien mais ne refroidissez pas la pièce en l'ouvrant toute grande.**

2. Laissez les grilles de ventilation ouvertes

Ces grilles sont placées :

- ⇨ dans le mur de la salle de bains, de la cuisine et des toilettes ;
- ⇨ dans les châssis pour les locaux tels que living, chambres ;
- ⇨ dans les portes de l'appartement.

3. Placer, si possible, dans la cuisine, une hotte à évacuation externe.

Pourquoi la ventilation par les fenêtres grandes ouvertes n'est-elle pas indiquée ?

La ventilation par les fenêtres est une ventilation intensive périodique qui permet une élimination rapide des « éléments polluants » (humidité, CO^2, odeurs de cuisson,…) émis dans l'air ambiant. Elle permet **d'aérer** mais pas **de ventiler** !

Elle est inadéquate pour assurer une ventilation de base continue car :

- Elle est liée à la bonne volonté des occupants.
- Les fenêtres ouvertes ne protègent nullement de la pluie.
- Elle est intermittente, ce qui signifie qu'entre les périodes d'ouverture le taux « d'éléments polluants » va fluctuer fortement dans la pièce entre les périodes d'ouverture et de fermeture. Le résultat ne sera pas atteint.
- Elle est source d'inconfort pour les occupants étant donné les débits importants d'air neuf, souvent froid. Problèmes de courant d'air.
- Problème de nuisance sonore….
- Elle est difficilement réglable, exception faite des petits vasistas réglables. La pièce refroidit considérablement, entraînant des pertes d'énergie.

Comment Chauffer ?

1. La température ne doit pas descendre en dessous de 16°c !

Même s'il n'y a personne dans l'appartement, ne laissez pas refroidir l'appartement, même la nuit. Faire trop d 'économie sur le chauffage peut causer des problèmes d'humidité. Ne pas chauffer la nuit va faire chuter la température de l'appartement à un point tel que lors de la nouvelle montée en température la différence sera trop importante. Il sera difficile d'atteindre cette température. La consommation sera plus forte que si on la maintient à +/-16°C.

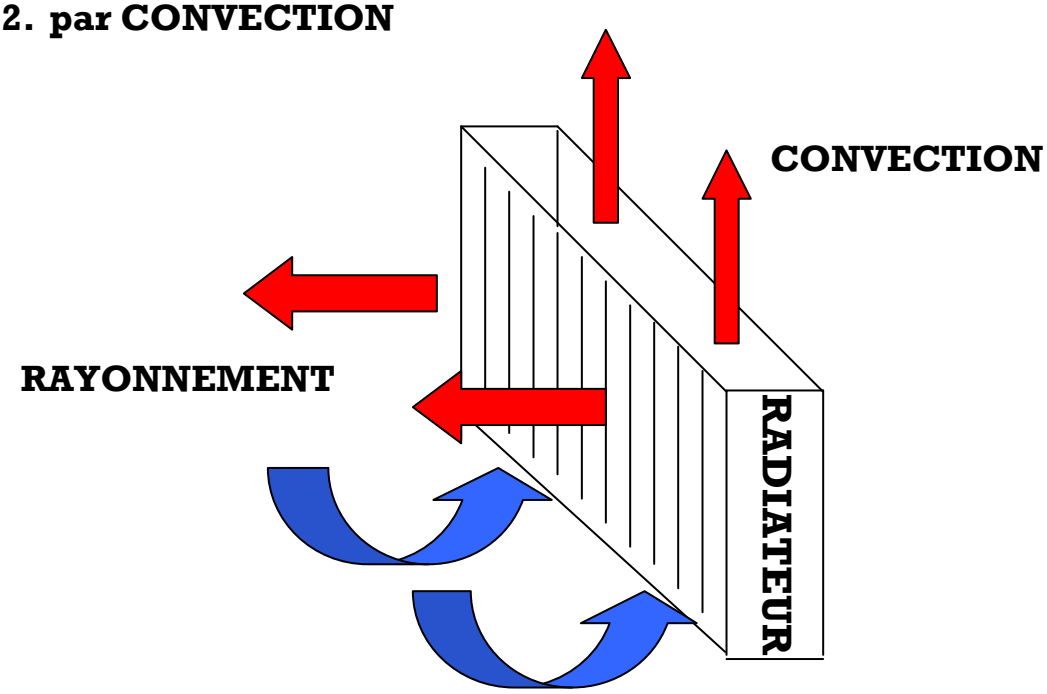
Faire trop d'économies engendrent de fausses économies.

2. Il est essentiel d'avoir une bonne répartition de la chaleur.

Si dans un local (ex. un living) il y a 3 radiateurs, il vaut mieux que chaque radiateur soit allumé à moitié, la chaleur sera mieux diffusée et répartie. Il n'est pas judicieux d'en faire fonctionner un seul à 100% et les autres à l'arrêt (0%). Cette façon de faire évitera que certaines parois ne se refroidissent avec apparition de condensation.

Chaque radiateurs diffuse sa chaleur de plusieurs manières :

1. **par RAYONNEMENT**
2. **par CONVECTION**



Par conséquent, il ne faut rien placer devant les panneaux, rien en–dessous et au–dessus. Si on ne respecte pas ces conditions, le radiateur ne donnera pas toute sa chaleur mais consommera tout autant.

Dans le cas d'une vanne simple, ouvrir la vanne à moitié lorsqu'on est pas là pour obtenir +/- 16°C. Plus, lors de la présence de quelqu'un dans l'appartement.
Dans le cas d'une vanne thermostatique, nous vous renvoyons à l'annexe technique. Idem pour le thermostat d'ambiance.

Un dernier conseil : écartez les meubles de quelques centimètres des murs. Vous permettrez ainsi la bonne circulation de l'air ambiant derrière les meubles et éviterez les moisissures cachées par les meubles.

SOURCES

- *Vade-mecum des Géomètres experts de la Région de Bruxelles*
- *Ventiler … Pourquoi ?* – Brinckstraat 20 – 7771 Hardenberg
- *Les travaux et réparations* – Cybelweb.be
- *A votre service … vos droits* – Editeur responsable : Test-Achats
- *La problématique des condensations au sein des logements* – Les logements molenbeekois & les délégués sociaux de la S.L.R.B.
- *Regard dur la science du bâtiment* – Institut de Recherche en Construction
- *Mode d'emploi de vannes thermostatiques Theben*
- *Mode d'emploi de vannes thermostatiques Giacomini*
- *Energie +* - édité et publié par le Ministère de la Région Wallonne, et Architecture et Climat de Louvain-la-Neuve
- *Notes infos techniques* - édité et publié par le Centre Scientifique et Technique de la Construction
- *Budgets et Droits n°174 - Qui répare quoi*